

**Das ist eine**

**LESEPROBE der  
Mitgliederzeitschrift**

**„Grundbesitz international“.  
Einige Texte werden nicht komplett wiedergegeben!**



**Um sie vollständig zu lesen  
fordern Sie bitte auf unserer homepage unter dem Link „SHOP“ ein  
Probeexemplar an.**

**Mitglieder erhalten diese Zeitschrift alle sechs Wochen gratis!  
Nicht-Mitglieder können diese Zeitschrift auch über unseren „SHOP“  
abonnieren!**

## **AUSGABE 4 - 2007**

### **In Ihrer und eigener Sache**

**Ferienwohnung oder Hausbesitz im Ausland  
- Steuerliche Folgen und Überlegungen -**

### **KROATIEN**

**Aktuelle Situation in Kroatien über den Immobilienkauf**

### **SPANIEN**

**Immobilienpreise und Hypotheken in Spanien**

**Eine neue Existenz – Bar/Restaurant in Spanien**

**Rechtsgutachten zum Weiterverkauf Ihrer Spanien-Immobilie**

# INHALT

## In Ihrer und eigener Sache

Protokoll der Mitgliederversammlung  
vom 08. 06. 2007 3

Ferienwohnung oder Hausbesitz im  
Ausland  
Steuerliche Folgen und Überlegungen  
Was geht das Finanzamt eigentlich  
mein Eigentum im Ausland an? 4

Die Erlöshoffnungen beim Weiterverkauf 9  
Das Märchen von der Integration von  
Ausländern 10

## Nützliche Kurzinformationen

- Pflegegeldzahlung ins Ausland - 10  
Berufliche Fortbildung im Ausland 10  
Korruptionsskandal Marbella  
- RA Hoffmann wieder frei - 10  
Juristen /Rechtsanwälte als  
Versicherungsverkäufer 10  
Krankenversicherung für Rückkehrer  
aus dem Ausland 11  
Mehr Kundenschutz bei Time-Sharing 11

## SCHWEIZ

Korrektur zu unserem Beitrag  
*Erbschaftsteuerabkommen  
Schweiz/Deutschland*  
in Grundbesitzinternational Nr. 3-2007 11

## KROATIEN

Aktuelle Situation in Kroatien  
über den Immobilienkauf 13

## Die angemessene Beschimpfung

Unsere Mitglieder und unsere  
Kunden/Mandanten lieben uns 12

## SONDERTEIL SPANIEN

*Immobilienpreise und Hypotheken  
in Spanien 14*

*Preise für Neubauwohnungen  
in Andalusien 16*

*Illusionäre Erlöserwartungen 16*

*Eine Steuer  
auf einen Veräußerungsgewinn 17*

*Hypothek nur gegen Lebensversicherung 17*

*Eine neue Existenz  
Bar/Restaurant in Spanien 18*

## RECHTSGUTACHTEN

*zum Weiterverkauf  
Ihrer Spanien-Immobilie 19*

## IMPRESSUM:

### Verlag und Herausgeber

Schutzgemeinschaft Málaga Editorial S.L.  
Avda. Carlota Alessandri, 91  
Urbanización Eurosol, Blq. 105-107

E – 29620 Torremolinos / Málaga  
Spanien: Tel. 0034-952-38 90 75, Fax 37 12 86  
e-mail:  
schutzgemeinschaftmalaga@wanadoo.es

Deutschland: Tel. 07741–2131, Fax 1662  
E-Mail: kontakt@schutzgemeinschaft-ev.de  
www.schutzgemeinschaft-ev.de

### Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten

Erscheinungsweise: 8 x im Jahr  
Einzel-Verkaufspreis: 7,70 €

### Abonnementpreis:

Inland 46,00 €  
Ausland 62,00 €

[schutzgemeinschaftmalaga@wanadoo.es](mailto:schutzgemeinschaftmalaga@wanadoo.es)

# In Ihrer und eigener Sache

## Ferienwohnung oder Hausbesitz im Ausland Steuerliche Folgen und Überlegungen

### Was geht das Finanzamt eigentlich mein Eigentum im Ausland an?

Wir leben auch in Deutschland in einem abgeschlossenen Rechtsstaat. Was ich in Deutschland habe, besitze, tue, arbeite oder verwalte, das mag schon für das deutsche Finanzamt interessant sein. Aber wieso auch meine Tätigkeit im Ausland, was ich dort verdiene, was ich dort für ein Vermögen habe und wovon ich im Ausland lebe? Wir sind ja in Europa durchaus noch nicht so weit und wollen auch dahin gar nicht kommen, daß wir Zustände bekommen wie in den Vereinigten Staaten (USA). Hier in der Tat haben wir es mit einem Bundesstaat zu tun, 50 einzelne Staaten mit relativ bescheidener eigener, aber immerhin Gesetzgebung, werden aber zentral regiert, gemeinsame Außenpolitik, gemeinsame Währung, gemeinsames Militär usw.

In Europa aber wollen es die Regierungen ja gerade nicht so haben. Die Europäische Union soll allenfalls ein Staatenbund werden, aber bestimmt kein Bundesstaat wie die USA. Immerhin haben wir es mit über 20 verschiedenen Sprachen zu tun, das sind alles Amtssprachen und welcher Übersetzer ist schon in der Lage, von Estnisch (Finnougrische Sprachfamilie) auf Maltesisch (Mischung Arabisch, Italienisch, Englisch) zu übersetzen und zurück?

Jeder Staat in Europa hält sich für den größten, die Deutschen wegen der Bevölkerung und ihrer wirtschaftlichen Bedeutung, die Engländer wegen ihres ehemaligen kolonialen Weltreichs und die Franzosen wegen der Größe der Nation, die die Franzosen rückgratmäßig am Leben erhält. Bescheidener geworden sind die Spanier, trotz ehemaligem Weltreich, und auch die Italiener, deren Römisches Reich schon vor 1.500 Jahren untergegangen ist.

Aber jedenfalls haben wir in Europa keinen Bundesstaat, sondern allenfalls einen Staatenbund oder eine lose Gemeinschaft und deswegen sollte doch in die Steuersprache übersetzt, jeder Bürger in einem der mittlerweile 25 in der Europäischen Union zusammengeschlossenen Staaten das Recht haben, sich auf eigenes Gesetz, eigene Diskretion, eigene Landesgrenzen usw. zu berufen.

Wurde doch z.B. der sog. Europäische Haftbefehl vom deutschen Verfassungsgericht für unzulässig erklärt, denn in der Verfassung steht, daß ein Deutscher nicht ausgeliefert werden darf. Wegen Schandtaten im Ausland muß ihm eben in Deutschland der Prozeß gemacht werden oder nicht. So sind eben unsere Sitten.

Um so erstaunlicher erscheint es dann, wie überhaupt in diesem „Europa der Vaterländer“ grenzüberschreitende Informationen, insbesondere zwischen Finanzbehörden, ausgetauscht werden. Zurecht fragt sich ein fleißiger Mensch und deshalb Vermögender, der sein Geld in der Schweiz oder sonst im sicheren Ausland, untergebracht hat, wieso er hierfür dem deutschen Fiskus reichenschaftspflichtig ist.

Natürlich sieht jeder, der im Ausland wohnt oder arbeitet, ein, daß er dort auch Steuern zahlen muß und soll. Nur was das die Deutschen wiederum interessieren könnte, das ist nicht nachvollziehbar. Aber es reicht eben nicht aus, wenn man Geld und Vermögen im Ausland in Sicherheit gebracht hat, sondern nach der derzeitigen Rechtslage muß man auch selber aus dem Lande, dem Deutschen, dem Reichsgebiet, wie auch immer bezeichnet, verschwinden, um irgendwann einmal dann frei vom deutschen Steuerzugriff zu sein.

Da gibt es die Doppelbesteuerungsabkommen zwischen einzelnen Staaten, und da wird vereilt und zugewiesen, welche Einkünfte ein jeweils Inländer im Ausland oder ein Ausländer im Inland versteuern muß. Ist es doch – unter anderem – das Ziel der Römischen Verträge aus dem Jahre 1957 und auch insgesamt der Europäischen Union, daß Europa zusammenwächst, daß also die Menschen im europäischen Ausland hin und herfluktuieren, Wohnsitz, Arbeit, Geld usw. aufnehmen, jedenfalls soll die große Europäische Union ein einheitlicher Wirtschaftsraum sein, obwohl jeder Staat seine eigenen, insbesondere Steuergesetze hat, wie sich das schon die Gründungsmitglieder in den Römischen Verträgen (Schumann, Adenauer und De Gasperi) vorbehalten hatten.

Aber immerhin: Eins ist erreicht worden – die Europäische Union gebietet Gleichbehandlung aller Europäer, d.h., ein Angehöriger eines Staates der EU darf im EU-Ausland nicht deswegen anders oder gar schlechter behandelt werden als ein Inländer des jeweiligen Staates.

#### Ein Beispiel:

Die Spanier hatten eine Steuer auf den Veräußerungsgewinn bei Immobilien von 15 % für Inländer und 35 % für Ausländer und das ist eine eindeutige Diskriminierung und jetzt gilt für alle gleichermaßen der einheitliche Steuersatz von 18 %, ein Erfolg Europas und da könnte man noch einige Beispiele mehr bringen.



---

# In Ihrer und eigener Sache

---

Es gibt innereuropäisch keine Zölle mehr, die Mehrwertsteuer wird gegenseitig zwar nicht erhoben, aber anerkannt. Der Personen-, Waren- und Kapitalverkehr ist frei und wer einmal im Schengenland ist, der reist ohne Ausweiskontrolle vom Nordkap fast schon bis zur Sahara. Nicht ganz, aber was nicht war, kann ja noch werden.

Aber jedenfalls hat jeder einzelne Staat innerhalb der EU und außerhalb sowieso sein eigenes Steuerrecht auf dessen Einhaltung geachtet wird. Und deswegen enden die Ermittlungen der nationalen Steuerbehörden i.d.R. an der Grenze und internationale grenzüberschreitende Auskünfte, Fahndungsersuchen oder gar Haftbefehle wegen Steuersachen gibt es im Grunde nicht oder nur in ganz seltenen Fällen. Ansonsten aber endet üblicherweise mit oder ohne Doppelbesteuerungsabkommen die Erfassungsmöglichkeit des deutschen oder sonstigen nationalen Fiskus an der Landesgrenze mit oder ohne Europäische Union.

## Die Doppelbesteuerungsabkommen

sollen ja gerade nicht doppelt besteuern, sondern dies eben vermeiden, indem jeder Staat (z.B. Wohnsitz- oder Arbeitsstaat) seine jeweiligen Besteuerungsrechte zugewiesen bekommt. Im übrigen soll natürlich auch vermieden werden, daß jemand in raffinierter Aussetzung der Rechts- und Grenzlage, irgendwo Geld verdient und irgendwie dann dafür überhaupt keine Steuern bezahlt.

Die meisten Doppelbesteuerungsabkommen folgen dem OECD-Musterabkommen. Erfasst werden i.d.R. Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, auch Vermögensteuer.

Dann kommt es darauf an, wo jemand, also der Steuerpflichtige, ansässig ist, wo er seinen dauernden festen Wohnsitz hat. Denn dort ist er ja unbeschränkt steuerpflichtig (mit dem Welteinkommen, dem sogenannten) und im Ausland, wo er also nicht wohnt, ist er nicht beschränkt steuerpflichtig, also beschränkt auf die Einkünfte eben aus diesem Land.

Und dann ergibt sich aus den Abkommen, welcher Staat für welche Einkünfte steuerberechtigt ist. Immobilieneinkünfte immer im Belegenheitsstaat, Arbeitseinkünfte dort, wo gearbeitet wird, Renten und Ruhegehälter i.d.R. auch im Wohnsitzstaat usw. Das ganze mit Feinheiten, Ecken und Kanten.

Und dann wird noch unterschieden zwischen dem Anrechnungsprinzip, wenn Steuerpflicht für irgendwelche Einkünfte in beiden Ländern besteht. Die im Ausland gezahlte Steuer wird dann auf die inländische angerechnet.

Oder es gibt das sog. Freistellungsprinzip, d.h., bestimmte Einkünfte werden von der inländischen Steuer freigestellt und unterliegen nur der ausländischen Steuer (wenn überhaupt eine solche er-

hoben wird) und dann noch mit dem Unterschied, ob mit oder ohne Progressionsvorbehalt, also ob die ausländischen Einkünfte den inländischen zugerechnet werden dürfen, nicht direkt, sondern nur indirekt, eben um den Steuersatz in der Progression zu erhöhen.

Z.B. haben wir es bei den DBA mit Deutschland und der Schweiz, was Immobilieneinkünfte (Mieteinnahmen) anbetrifft, mit dem Anrechnungsverfahren zu tun, also Steuerpflicht in beiden Ländern und Anrechnung der im Ausland gezahlten Steuer im Wohnsitz.

Dann gibt es noch in der Welt Länder, mit denen haben die Deutschen oder auch sonst kaum ein anderer Industriestaat überhaupt keine Doppelbesteuerungsabkommen. Das sind die sog. Oasenländer; z. B. San Marino, Andorra, Karibische Inseln u.ä.

Diese Länder heißen Oasenländer, weil dort kaum Steuern erhoben werden. Sie liegen wie Oasen in der übrigen Steuerwüste. Mit den Oasenländern haben die meisten Staaten keine Abkommen. Also entscheidet für die Steuerpflicht der Wohnsitzstaat und wenn jemand in Deutschland wohnt und in Andorra oder Liechtenstein steuerfreies Geld kassiert, dort durchaus legal, eben weil keine Steuern erhoben werden, so ist er doch mit diesen Einkünften im Wohnsitzstaat steuerpflichtig, eben weil bei uns das „Welt“-Prinzip gilt: alles, was irgendwo in der Welt verdient wird, muß grundsätzlich mal im Wohnsitzstaat versteuert werden.

Es kommt hierbei nicht auf die Staatsangehörigkeit an, sondern auf die Ansässigkeit, also dort, wo jemand wohnt, ist er unbeschränkt steuerpflichtig, egal, was er für einen Paß hat.

Anders nur bei den US-Amerikanern:

Hier ist grundsätzlich jeder US-Bürger mit seinem Welteinkommen, egal wo er wohnt in den USA steuerpflichtig. Daher hilft ihm dann nur, das jeweilige Doppelbesteuerungsabkommen, das die USA geschlossen haben, um eben doch seine Einkünfte nur im Wohnsitzstaat zu versteuern und nicht auch noch in Amerika.

Anfragen vom Finanzamt nach Auslandseinkünften oder Auslandsvermögen kommen nicht von ungefähr, sondern ergeben sich i.d.R. schon aus dem Wust von Formularen, den jeder Steuerpflichtige zugeschickt bekommt und dort soll dann über Auslandsvermögen und Auslandseinkünfte Mitteilung machen, wobei es sich das Finanzamt vorbehält, in eigenem Recht oder aus eigener Erkenntnis zu bestimmen, welche Einkünfte steuerpflichtig sind im Inland oder welche nicht.

# In Ihrer und eigener Sache

Es gilt also als unzulässig, daß jemand, der in Kenntnis etwa von Doppelbesteuerungsabkommen weiß, daß bestimmte Einkünfte im Inland (D) freigestellt sind und das sogar ohne Progressionsvorbehalt, daß er dann die entsprechende Formularanfrage nach Einkünften aus diesem Land verneint eben in Kenntnis dessen, daß eine deutsche Steuerpflicht nicht besteht. Das ist zwar noch keine Hinterziehung, aber schon eine Ordnungswidrigkeit, denn der deutsche Fiskus maß sich jedenfalls das Recht an, selbst zu entscheiden, welche ausländischen Einkünfte im Inland steuerrelevant sind und welche nicht.

Das kann man auch verstehen, denn die Materie ist mittlerweile so komplex geworden, daß selbst ein gebildeter Laie und auch ein einfacher Steuerberater oder Finanzmensch auf Anhieb nicht erkennen und wissen kann, welche Einkunftsart nun wie und wo steuerpflichtig ist, ob mit oder ohne Progressionsvorbehalt, Freistellung oder nicht usw.

Das gilt aber nur für solche Bürger, die im jeweiligen Inland ansässig sind.

Nichtansässige sind im jeweiligen „Inland“ nur beschränkt steuerpflichtig, eben beschränkt auf die Einkünfte aus diesem Staat, und denen kann man natürlich nicht die Frage stellen, was sie so zuhause verdienen.

Wenn also z.B. ein deutscher Arzt seinen Wohnsitz nach Spanien verlegt und in Deutschland nur noch Mieteinkünfte hat, so muß er in Deutschland nur eben diese erklären, nicht aber dem Finanzamt irgendwelche Informationen über seine Einkünfte aus der ärztlichen Praxis in Spanien geben.

Anfragen des Finanzamts nach Auslandsvermögen oder Auslandseinkünften ergehen daher nur an steuerliche Inländer, also die, die ihren Wohnsitz in diesem Beispielfalle in Deutschland haben und solche Anfragen kommen i.d.R.

- nach entsprechender, auch anonymer Anzeige, von mißgünstigen Nachbarn und Zeitgenossen, verlassenen Ehefrauen oder Geliebten und ähnlichem;
- oder wenn das offiziell erklärte Einkommen doch als zu niedrig erscheint, um den vorgeführten Lebensstil zu rechtfertigen
- oder schließlich dann, wenn sich Widersprüche ergeben, z.B. Betriebsausgaben ins Ausland gezahlt werden, aber ohne daß eine betriebliche Notwendigkeit erkennbar scheint.

Die richtige Antwort auf derartige Anfragen vom Finanzamt kann i.d.R. nur nach Beratung mit Fachanwalt oder Steuerberater gegeben werden. Jedenfalls hat unsere Erfahrung gezeigt, daß Überheblichkeit (ich bin Geschäftsmann und weiß

alles besser) oder die Angst vor dem Fiskus (Unterwürfigkeit) niemals zum Erfolg führt, sondern sich letztlich stets zum Nachteil des Steuerpflichtigen und Betroffenen auswirkt.

So etwa kann eine Anfrage des Finanzamts in Bezug auf mögliche ausländische Vermietungseinkünfte einfach damit abgeblockt werden, daß erklärt wird, daß das Auslandsobjekt nur eigengenutzt und nicht vermietet wird.

I.d.R. ist der Fiskus an der Besteuerung von Mieteinkünften (wenig wenig) auch nicht interessiert, sondern will wissen, woher denn einmal das Geld zum Kauf gekommen ist und in welchem Jahr und was da verdient und erklärt wurde usw.

Entsprechendes gilt bei Anfragen wegen eines Veräußerungsgewinns aus Immobilien im Ausland. Auch hier geht es i.d.R. weniger um diesen Veräußerungsgewinn (wenn ein solcher überhaupt entstanden ist), sondern darum, zu erfahren, woher denn mal das Geld gekommen ist und ob da nicht möglicherweise Schwarzgeld eingesetzt wurde.

Nach dem genannten OECD-Muster-DBA sind Veräußerungsgewinn i.d.R. ohnehin nur im Belegenheitsland zu versteuern. Möglicherweise gilt dann das Anrechnungsprinzip oder das Freistellungsverfahren, aber jedenfalls gibt es immer mit entsprechender Beratung Möglichkeiten, die Lage klarzustellen, jedenfalls den üblichen Sachverhalt überzeugend darzustellen, daß angesichts von Kosten, Inflation und Abschreibung, ein Veräußerungsgewinn real bestimmt nicht erzielt werden konnte. Aber soweit kommt es i.d.R. gar nicht.

Ich betone nur nochmals, daß üblicherweise ein Laie nicht in der Lage ist, das Ausmaß und die Auswirkungen seiner gut gemeinten, aber falschen oder falsch formulierten Erklärungen zu übersehen. So etwa hat jemand mit Hauptwohnsitz im Ausland (bei Fortbestand einer Wohnung in Deutschland) auf die Frage, woher er denn seine Spanienimmobilien habe, erklärt, diese habe er geerbt. Er war der Meinung, daß er auf diese Weise, deutschen Steueransprüchen entgeht, hat aber dabei übersehen, daß nach deutschem Erbschaftsteuerrecht für die unbeschränkte Steuerpflicht auch von ausländischen Erbanfällen der Bestand einer Wohnung in Deutschland genügt, - und sei es nur eine Ferienwohnung.

## Die Ansässigkeit im In- oder Ausland

ist also steuerlich ein ganz wichtiger Aspekt. Ansässig ist jemand dort, wo er den Mittelpunkt seiner Lebensverhältnisse hat, und gemeint sind die persönlichen und privaten, familiären, nicht die dienstlichen Lebensverhältnisse.



# In Ihrer und eigener Sache

Wo er ansässig ist, ist er unbeschränkt steuerpflichtig, woanders nur beschränkt nach Maßgabe der im Ausland erzielten Einkünfte und dann nach Anzeige durch das jeweilige Doppelbesteuerungsabkommen, wo denn nun die Steuerpflicht besteht.

Wir haben es in letzter Zeit viel zu tun mit Rentnern und Ruheständlern, die im (südlichen und warmen) Ausland Wohnsitz genommen haben und dann geht es um die Frage, wo diese denn steuerlich „ansässig“ sind.

## **Renten, Ruhegelder und Pensionen**

werden nämlich i.d.R. im ausländischen Wohnsitzstaat besteuert, so die DBA.

Beamtenpensionen allerdings immer nur im Zahlungsstaat (Lohnsteuerpflichtig). Einem deutschen Ruhestandsbeamten hilft es also steuerlich auch nichts, wenn er ins Ausland -wohin auch immer-entflieht, die Pension wird in Deutschland besteuert.

**Anders bei Ruhegehältern, Betriebsrenten und auch Sozialrenten.** Diese werden, jedenfalls nach den meisten DBA im Wohnsitzstaat besteuert und ob dieser Wohnsitzstaat hieran nun großes Interesse hat, das steht dahin; i.d.R. nicht.

Aber so kann doch ganz schön Steuer gespart werden durch Wohnsitznahme im Ausland, insbesondere im Zusammenhang mit der in Deutschland nunmehr beginnenden Rückverlagerung der Besteuerung, daß nämlich Renten nicht mehr nur mit dem Ertragsanteil erfaßt werden, sondern nach und nach voll besteuert werden und dem kann dann der kluge Rentner durch Wohnsitznahme im Ausland entgegen. In der Hoffnung und in Erwartung, daß das jeweils gewählte Ruhe-

standsland ihn de facto (wenn auch nicht de jure) in Ruhe läßt.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist auch die Unterscheidung zwischen Abfindungen für die Beendigung/Kündigung eines Arbeitsverhältnisses. Diese gelten als Arbeitslohn und sind in Deutschland steuerpflichtig. Handelt es sich aber um Ruhegehälter, Übergangsgelder oder sonstige Renten, so liegt die Besteuerungshoheit beim Wohnsitzstaat. Es ist dann Aufgabe eines guten Steuerberaters nicht nur das Lohnbüro, sondern auch das Betriebsfinanzamt des ehemaligen Arbeitsgebers davon zu überzeugen, daß hier eben keine Lohnsteuer für den deutschen Fiskus einzubehalten ist.

Übrigens: Das Finanzamt darf auch nicht verlangen, daß auf das Ruhegehalt, die Rente usw.,

**Sie können weiterlesen!  
Bestellen Sie sich hierzu ein Probe-  
Exemplar „Grundbesitz international“,  
über unseren SHOP!**

**Mitglieder erhalten die Zeitschrift alle  
sechs Wochen im Rahmen einer Mitglied-  
schaft gratis zugesandt!**

**Nicht-Mitglieder  
können die Zeitschrift abonnieren!**

## Die Erlöshoffnungen beim Weiterverkauf

werden vielfach nicht erfüllt und enttäuscht. Viele (besser gesagt: die meisten) weiterverkaufswilligen Eigentümer haben eine Illusion über den zu erzielenden Erlös und sind böse (auch auf uns, die SCHUTZGEMEINSCHAFT) wenn wir ihnen sagen, daß die Erlösvorstellung überzogen ist. Leider wirken da auch Makler mit, die zunächst einmal alles in Portefeuille nehmen und auch den Wunsch des Kunden nach einem hohen Erlös akzeptieren, das Objekt entsprechend ausschreiben und die dann, nachdem nichts geht, dem Kunden empfehlen müssen, mit dem Preis herunterzugehen. Das aber wird dann vielfach auch mißverstanden, weil da wird eine Art Komplott zwischen Kaufinteressent und Makler vermutet wird. Dies kann aber normalerweise nicht unterstellt werden.

Denn der Makler ist hauptsächlich daran interessiert zu verkaufen, denn sonst bekommt er keine Provision.

Als Käufer von spanischen Ferienimmobilien treten immer mehr Spanier selbst in Erscheinung, auch noch einige Engländer. Bei den Deutschen ist dagegen die Tendenz festzustellen, daß sie verkaufen wollen - meistens aus Altersgründen.

Wohnungen in den typischen Küstenurlaubsgebieten werden – guter Zustand vorausgesetzt – mit 2.000 – 2.200 Euro/qm gehandelt.

Freistehende Einfamilienhäuser können je nach Lage und Qualität zwischen 300.000 und 400.000 Euro bringen. Am schwierigsten ist es, Luxusimmobilien an den Mann zu bringen, bei denen der Eigentümer eine Preisvorstellung von 1 Mio. oder mehr Euros hat.

---

## In Ihrer und eigener Sache

---

Hier ist der Interessentenkreis schon sehr klein, und wir kennen Fälle, da jemand erst mal für seine Luxusimmobilie 1 Mio. Euro gefordert hat, und dann nach einem Jahr und länger auf unter 800.000 Euro zurückgegangen ist, um überhaupt Kaufinteressenten zu finden. Damit diese nicht von vorne herein durch zu hohe Forderungen abgeschreckt werden und damit man überhaupt ins Gespräch kommt, empfehlen wir, den geforderten Preis als Verhandlungsbasis zu bezeichnen, um dann mit entsprechendem Preisnachlaß zu verkaufen, wobei der Kaufinteressent dann auch das Gefühl hat, gut verhandelt zu haben. Oder, der Verkäufer/Eigentümer gibt dem Makler eine gute Beschreibung, gibt dabei überhaupt keine Preisvorgabe, sondern bittet um Angebote. So jedenfalls kommt man überhaupt erst mal ins Gespräch, und ich wiederhole: Es ist ganz wichtig, nicht durch überhöhte Forderungen von vornherein allfällige Kaufinteressenten abzuschrecken.

Die Schutzgemeinschaft selbst handelt und makelt nicht. Das ist auch gar nicht möglich. Wir wür-

würden wir ja unsere Objektivität verlieren, wenn wir an einem Verkauf verdienen könnten. Selbstverständlich stehen wir zur Abwicklung bereit und natürlich geben wir Interessenten Informationen über die Preisentwicklung in den einzelnen Gebieten als Anhaltspunkt für den Beginn von Verkaufsgesprächen, die aber wir nicht führen.

Grundsätzlich warnen wir davor, einem Makler einen Exklusiv-Auftrag zu erteilen. I. d. R. genügt ein kurzes Schreiben, daß der Makler beauftragt ist, einen Käufer zu finden. Und kommt es dann durch dessen Intervention zum Abschluß, hat er auch seine Kommission verdient. Diese liegt i.d.R. bei 5 % des tatsächlich vereinbarten Preises, also nicht des möglicherweise später in der Urkunde (unterverbrieften). Eine gesetzliche Regelung gibt es nicht. Ein hauptgewerblich und offiziell tätiger Makler wird auf die Kommission immer noch die 16 % Mehrwertsteuer aufschlagen. Auch hiergegen ist nichts einzuwenden.

---

## Das Märchen von der Integration von Ausländern

---

Die meisten Ausländer, die auch für lange Zeit in einem fremden Land leben, sind weder fähig noch willens noch bereit, sich zu „integrieren“, wie es so schön heißt.

Eine Integration findet i.d.R. erst in der zweiten oder gar dritten Einwanderergeneration statt. Aber auch nur dann, wenn die gleichen kulturellen Voraussetzungen vorliegen. Ich denke etwa an Türken und Araber in Deutschland, Maghrebinier („Moros“) in Spanien.

Als integrationshemmend erweist sich nicht nur die unterschiedliche Religion, sondern auch das fortbestehende Clandenken, das in dieser reinen Form in den europäischen Gesellschaften schon seit Jahrhunderten nicht mehr existiert.

Chinesische Einwanderer etwa halten strikt zusammen, heiraten nur unter sich, bilden z.T. auch mafiaähnliche Strukturen und eigene Machtpyramiden im Clan. Es wird aber keinerlei Integration in die Hauptbevölkerung gewünscht.

Die besten Integrationsergebnisse im wirklich guten Sinne, haben bislang nur die US-Amerikaner erzielt. Da kamen ja alle Einwanderer von überall

her und fingen gemeinsam bei Null an. Das schafft schon ein Zusammengehörigkeitsgefühl.

Wenn aber arme ausgehungerte Afrikaner über das Mittelmeer nach Europa drängen, so ist bestimmt nicht zu erwarten, daß sie sich irgendwann einmal integrieren.

Ebensowenig wie auch die vielen älteren Menschen, die im südlichen Ausland in Wärme den Lebensabend genießen wollen und die – so unsere Erfahrung – ihre eigenen landmannschaftlichen Gruppen kaum jemals verlassen und auch bestimmt kaum jemals die jeweilige Sprache des Gastlandes erlernen. Das gilt insbesondere, aber nicht ausschließlich für Engländer und Franzosen.

Man sollte also sinnvollerweise auf alle, ja, auch kostspieligen Integrationsversuche verzichten und die Diskussion zu diesem Thema beenden.

Einwanderungen sollten daher nur noch aus politischen Gründen für politische Verfolgte, wie es auch im Grundgesetz steht, möglich sein, und im übrigen nach Maßgabe der wirtschaftlichen Bedürfnisse des Gastlandes, etwa wie von Australien, Kanada und den USA praktiziert.

# Nützliche Kurzinformationen

## Pflegegeldzahlung ins Ausland

Wenn ein Deutscher seinen Wohnsitz in ein anderes EU-Land verlegt, kann er im Falle seiner Pflegebedürftigkeit von seiner privaten Pflegeversicherung die Zahlung von Pflegegeld nach denen in Deutschland geltenden Sätzen verlangen.

Das gilt auch für die Kosten einer evtl. erforderlichen Pflegekraft, wenn es sich insoweit um einen professionellen Anbieter handelt und die einzelnen Kosten nachgewiesen werden.

Urteil des Bundessozialgerichts, AZ B 3 P 3/05R.

## Berufliche Fortbildung im Ausland

kann steuerlich als Werbungskosten geltend gemacht werden. Soweit klar. Jetzt werden allerdings Fortbildungsveranstaltungen, Seminare und Vorträge gerne in touristisch interessanten Orten angeboten. Hier kommt es nach der Rechtsprechung darauf an, daß der Zeitplan der Veranstaltung keine Möglichkeit zur Verfolgung von Freizeitaktivitäten läßt. Der Bundesfinanzhof hat jetzt (Urteil vom 11.01.2007, AZ VI R 8/05) entschieden, daß es in diesem Zusammenhang auch nicht darauf ankommt, daß der Steuerpflichtige nachgewiesenermaßen an allen Fortbildungsveranstaltungen teilgenommen hat. Es bedarf also keines Anwesenheitstests, sondern die Teilnahme an Seminarveranstaltungen muß nur glaubhaft gemacht werden.

## Korruptionsskandal Marbella RA Hoffmann wieder frei

Und zwar gegen eine Kautions von 150.000 Euro. Ihm wurde und wird vorgeworfen, durch Gründung und Unterhalt von Scheinfirmen, das schmutzige Bestechungsgeld der Bürgermeister und Gemeinderäte für illegale Baugenehmigungen gewaschen zu haben.

Das Gericht sieht keine Verdunkelungsgefahr mehr und auch keine Fluchtgefahr nach Deutschland, da der RA Hoffmann in Spanien familiär verwurzelt ist. Festzustellen ist jedenfalls, daß, solange er nicht rechtskräftig verurteilt ist, er weiter als Anwalt in Marbella arbeiten kann.

## Juristen / Rechtsanwälte als Versicherungsverkäufer

Die Zahl der Anwälte und der Juristen (mit einem oder beiden Staatsexamina) nimmt immer mehr zu. Viele sind arbeitslos und verdienen als Taxifahrer.

Auf Grund eines Beschlusses des Bundesrats vom 11. 05. 2007 darf ab 22.05.2007 jeder Arbeitslose oder Taxi fahrende Jurist ohne jegliche Fachkenntnisse, Versicherungen verkaufen. Wörtlich heißt es im Gesetz, daß „das Abschlußzeugnis eines Studiums der Rechtswissenschaft als Nachweis der erforderlichen Sachkunde anerkannt wird“.

Wir wissen alle aus unserer Erfahrung, daß Verkauf und Beratung zu Versicherungspolice eine erhebliche Vorbildung erfordert, die auf der juristischen Fakultät einer Uni bestimmt nicht vermittelt wird.

## Krankenversicherung für Rückkehrer aus dem Ausland

Wenn ein Deutscher im Ausland gelebt hat und zurückkehrt, z.B. als Rentner, hat er grundsätzlich den Anspruch, in einer öffentlichen oder privaten Krankenkasse aufgenommen zu werden. Seit 01. 04. 2007 besteht grundsätzlich Versicherungspflicht bei den gesetzlichen Krankenkassen, und ab dem 01. Juli wird ein sog. erweiterter Standardtarif auch in der privaten Krankenversicherung eingeführt. Für Auslandsrückkehrer gilt, wo und wie der Betroffene zuletzt in Deutschland versichert war. Wer also ausgewandert ist und vorher krankenversicherungspflichtig war, kann wieder zur AOK oder Ersatzkasse zurück. Denn ehemals gesetzlich Versicherte müssen seit dem 01. April 2007 wieder in ihre ehemalige Kasse aufgenommen werden.

Wer nicht versichert war und jetzt wieder in Deutschland ankommt, hat den Anspruch, bei der privaten Krankenversicherung aufgenommen zu werden, also auch ohne Gesundheitskontrolle.

Wenn einer nach Deutschland zurückkommt, braucht er sich also keine mehr Sorgen zu machen, daß ihn wegen Alter oder Krankheit keine Privatkasse mehr aufnimmt.

Und wie gesagt:

Ab dem 01. 07. 2007 gilt der „erweiterte Standardtarif“ in der privaten Krankenversicherung. Das gilt also insbesondere für Auslandsrückkehrer, die keinen Zugang zur gesetzlichen Krankenversicherung haben. Der persönliche Gesundheitszustand ist unerheblich, jede private Versicherung muß zu dem erweiterten Standardtarif den Rückkehrer aufnehmen.

Die Leistungen im Basistarif der Privatkrankenversicherung entsprechen in Art, Umfang und Höhe dem Leistungskatalog des gesetzlichen Krankenkassen. Nähere Einzelheiten auf der Homepage des Bundesministeriums für Gesundheit:

[www.bmg.bund.de](http://www.bmg.bund.de)

## Mehr Kundenschutz bei Time-Sharing

Die Time-Sharing-Richtlinie gilt seit 1994. Soll aber verschärft werden.

Bislang z.B. galt die Norm (Widerrufsrecht, Verbot von Anzahlungen usw.) nur für Verträge ab drei Jahren. Anbieter haben also versucht, diese Norm zu umgehen, indem sie Time-Sharing nur für 35 Monate angeboten. Im übrigen kamen die Vertriebsfritzen auch auf die Idee, statt Time-Sharing-Verträgen (Nutzungsrecht einer Ferienwohnung) einfach eine Club-Mitgliedschaft anzubieten. Aber im Prinzip kam das auf dasselbe raus. Auch derartige Konstruktionen sollen künftig unter die Richtlinie fallen. Vorgehen ist auch ein verbesserter Schutz beim Weiterverkauf von Time-Sharing-Rechten. Wie das funktionieren soll, weiß ich nicht. Es ist ja bekannt, daß praktisch alle, die den Weiterverkauf von Time-Sharing-Rechten anbieten, nicht etwa den versprochenen Käufer haben, sondern nur für angebliche Gebühren und Steuern nochmals Abzockern gelagt, die neue EU-Richtlinie ist erst in Arbeit.

---

# SCHWEIZ

---

## Korrektur zu unserem Beitrag Erbchaftsteuerabkommen Schweiz/Deutschland in *Grundbesitz international* Nr. 3 vom Mai 2007

Es erreicht uns die Zuschrift des Rechtsanwalts Dr. jur. Adrian Essers folgenden Inhalts:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ihrem o.a. Artikel hat sich leider eine kleine Ungenauigkeit eingeschlichen in dem Absatz: „In den Genuß der schweizerischen Besteuerung kommt aber nur derjenige, der zusammen mit seinen (potentiellen) Erben den Wohnsitz in die Schweiz verlegt und dann erst nach Ablauf von fünf Jahren dort verstirbt.“

Diese Vorschrift gilt u.a. dann nicht, wenn der Erblasser im letzten Zeitpunkt des Wohnsitzes in Deutschland Schweizer war, gleich welche andere Staatsangehörigkeit er noch hatte (auch deutsche!). Da dies meines Erachtens eine sehr wichtige Ausnahme der sog. „Lex Horten“ ist, würde

ich mich freuen, wenn Sie interessierte Mitglieder darauf aufmerksam machen, stehe gerne für weitere Auskünfte zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichen Grüßen  
Udo Adrian Essers AG“

Kollege Dr. Essers hat Recht.

**Udo Adrian Essers AG**  
Zürichstr. 135  
CH – 8700 Küsnacht ZH  
Tel. (41) 44/912.39.29  
Fax. (41) 44/910.84.69

---

# KROATIEN

---

## AKTUELLE Situation in Kroatien über den Immobilienkauf

Folgender Beitrag erreicht uns von unserem Stützpunktbüro in Zagreb:

„Am 25. Juli 2006 trat das Gesetz über Änderungen und Ergänzungen des Gesetzes über Eigentum und andere Sachrechte in Kraft („Narodne novine“ Nr. 79/2006), in dem durch die Bestimmung des Artikels 3 die Bestimmung des Artikels 356 Absätze 2 und 3 Gesetz über Eigentum und andere Sachrechte (*Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*) („Narodne novine“ Nr. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00 und 114/01) dahin gehend geändert wurde, daß die Befugnis zur Ausstellung von Zustimmungen zum Erwerb des Eigentumsrechts an Immobilien auf dem Gebiet der Republik Kroatien an ausländische Personen in den Zuständigkeitsbereich des für Justizangelegenheiten zuständigen Ministers übertragen wurde.

Also, mit dem Tag des In-Kraft-Tretens des neuen Gesetzes endet die Befugnis des Ministers für Außenangelegenheiten und Europäische Integrationen zur Ausstellung der vorgenannten Zustimmungen; zugleich geht diese Befugnis in den Zuständigkeitsbereich des für Justizangelegenheiten zuständigen Ministers über.

Da über die Ausstellung von Zustimmungen zum Erwerb des Eigentumsrechts ausländischer Personen an Immobilien in der Republik Kroatien in

einem Verwaltungsverfahren auf Antrag des Beteiligten entschieden wird, sind ab dem 25. Juli 2006 alle solchen schriftlichen Anträge unmittelbar in der Kanzlei des Ministeriums der Justiz der Republik Kroatien abzugeben oder per Post an dessen Adresse einzusenden: *Ministarstvo pravosuđa, Uprava za zakonopravo, Dežmanova 10000 Zagreb.*

Dem schriftlichen Antrag ist folgendes anzulegen:

- Rechtsgrundlage des Eigentumserwerbs (Kaufvertrag, Schenkungsvertrag, Unterhaltsvertrag o.ä.) im Original oder als beglaubigte Fotokopie;
- Nachweis für das Eigentum des Verkäufers/Veräußerers der gegenständlichen Immobilie bzw. Grundbuchauszug, jeweils im Original oder als beglaubigte Fotokopie und nicht älter als sechs Monate;
- Bescheinigung (Original, nicht älter als sechs Monate) der für Urbanistik und Raumgestaltung zuständigen Behörde der jeweiligen Gebietskörperschaft (Gespanschaftsamt), daß die Immobilie innerhalb der durch den jeweiligen urbanistischen Plan vorgesehenen Baugebietsgrenzen liegt;

- Nachweis für die Staatsangehörigkeit des ausländischen Käufers (beglaubigte Fotokopie des Reisepasses) oder – falls der Käufer eine juristische Person ist – Nachweis für seine Rechtspersönlichkeit (Auszug aus dem Gerichtsregister);
- für einen etwaigen Bevollmächtigten ist die Vollmacht im Original oder als beglaubigte Fotokopie zuzustellen.

Während des Verwaltungsverfahrens vor dem Justizministerium der Republik Kroatien, in dem über den Antrag entschieden wird, **wird festgestellt, ob Reziprozität (Gegenseitigkeit) zwischen der Republik Kroatien und dem Staat, dessen Bürger der Antragsteller ist, besteht.** Diese Sondervoraussetzung zum Erwerb von Immobilien ist gegeben, wenn einem kroatischen Staatsbürger das Recht auf Immobilienerwerb, in dem Land, dessen Staatsbürgerschaft die Person besitzt, die eine Immobilie in Kroatien erwerben möchte, zugesagt ist. Das Justizministerium der Republik Kroatien beschafft die juristischen Vorschriften der ausländischen Staaten, auf die sich diese Bedingungen beziehen, und Informationen über die Art des Eigentumserwerbs von ausländischen Bürgern in diesen Staaten, um diese im durchzuführenden Verfahren anzuwenden und zu interpretieren. Es ist wichtig, darauf hinzuweisen, daß der Kaufvertrag, dessen Ziel der Immobilienerwerb ausländischer Bürger in Kroatien ist, ohne die Zustimmung des Justizministers nichtig ist. Nachdem auf Antrag des ausländischen Bürgers das Verwaltungsverfahren durchgeführt worden ist und wenn der Entscheid positiv ist, beziehungsweise die Erlaubnis erteilt wurde, hat die

ausländische Person das Recht, einen Antrag über die Eintragung des Eigentumsrechtes ins Grundbuch zu stellen.

Da man auf die Ausstellung der Zustimmung sehr lange wartet, in manchen Fällen sogar über ein Jahr, haben Ausländer die Möglichkeit des Immobilienerwerbs in Kroatien auch ohne so eine langwierige und ungewisse Prozedur. Ausländische Staatsbürger können nämlich Immobilienbesitzer in Kroatien werden, wenn sie eine Handelsgesellschaft auf dem Gebiet der Republik Kroatien gründen, die dann durch Rechtsgeschäfte eine Immobilie erwerben kann oder wenn sie Teilhaber in einer kroatischen Handelsgesellschaft werden, die Eigentümer einer Immobilie in Kroatien ist.

Es bleibt noch zu erwähnen, daß es bestimmte **Gebiete in der Republik Kroatien gibt, in denen ausländische Staatsbürger keine Immobilien erwerben können:** Immobilien, die sich auf ausgeschlossenen Gebiet befinden, landwirtschaftliche Nutzflächen, Immobilien, die in Naturschutzgebieten liegen, Wälder oder Waldgründe.

Mit freundlichen Grüßen

**Katja Pezer Valjak**  
*cto Eugen Zadravec*  
*Petrinjska 2*  
*HR – 10000 Zagreb*  
*Tel. 00385-1-4810643*  
*Fax 00385-1-481 06 42*

■